de KONING VERGOUWEN advocaten

PER FALK COURIER
Gemeente Amsterdam Centrum
Toezicht & Handhaving
Mevrouw 5.1, 2, e
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Tevens per Aangetekend mailen verzonden: annemieke.de.vries@amsterdam.nl

Amsterdam, 17 november 2022

ZIENSWIJZE

Onderwerp	: Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie	: D20220264
Uw referentie	: Z2022-001378

Geacht college,

Cliënte, Fenicie Leidsestraat B.V., gevestigd te (1017 RP) Amsterdam, Kleine Gartmanplantsoen 11, heeft mij verzocht een zienswijze in te dienen tegen het voornemen van 3 november 2022 strekkende tot het opleggen van een last onder dwangsom vanwege een overtreding van milieuregelgeving - kort gezegd het overtreden van wettelijke geluidsnormen met meer dan 100 db(A) (**zie bijlage 1**).

Fenicie meent dat er in onderhavige zaak bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan dient te worden afgezien van handhaving.

Deze omstandigheden zijn gelegen in de huurrelatie tussen Fenicie en haar huurder van de woonruimte aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2, de 5.1, 2, e , degene die een handhavingsverzoek heeft ingediend.

Fenicie is huurder van het gehele pand aan het Kleine Gartmanplantsoen 11. De corebusiness van Fenicie, is het exploiteren van het restaurant op de begane grond.

Bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft de 5.1, 2, e verklaard dat hij beseft en accepteert dat in de ondergelegen ruimte een horecagelegenheid wordt geëxploiteerd en dat dit niet geldt als gebrek. Dit was absolute voorwaarde voor Fenicie voor het aangaan van de huurovereenkomst met de 5.1, 2, e en de 5.1, 2, e wist dit ook.

Ondanks deze afspraak is de 5.1, 2, e circa een jaar geleden begonnen met klagen over geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan heeft Fenicie kosten noch moeite bespaard om tot een oplossing met 5.1, 2, e te komen. De (voormalig) behandelend ambtenaar, de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e , weet hier alles van. Hij heeft een bemiddelende rol gespeeld. Toen partijen onder zijn begeleiding een oplossing hadden gevonden voor het probleem in de vorm van een verhuizing van de 5.1, 2, e (inclusief diens B&B-vergunning) van 11-2 naar 11-4, heeft de heer 5.1, 2, e zich ervoor hard gemaakt dat zijn collega's bij de Afdeling Vergunningen – ten behoeve van een oplossing van onderhavig geschil – bereid zijn de hardheidsclausule toe te passen en de B&B-vergunning van de 5.1, 2, e mee te laten verhuizen van 11-2 naar 11-4.

Hiermee was overeenstemming bereikt over een redelijke oplossing voor de geluidsoverlast die de 5.1, 2, e ervaart. De 5.1, 2, e weigert thans echter -wederom - de gemaakte afspraken na te komen. Hij is niet langer bereid om te verhuizen van 11-2 naar 11-4. Daarnaast is hij evenmin bereid medewerking te verlenen aan andere redelijke voorstellen om tot een oplossing te komen. Fenicie is al een jaar in onderhandeling met de 5.1, 2, e . Al die tijd wordt de woning op nummer 11-4 voor hem vrij gehouden en ontvangt Fenicie hiervoor geen huurinkomsten terwijl zij wel de volle huur aan hoofdverhuurder moeten betalen.

Bij brief van 14 oktober 2022 heeft Fenicie nogmaals drie redelijk oplossingen aangeboden. Hierop heeft de 5.1, 2, e in het geheel niet gereageerd. In plaats daarvan heeft hij een handhavingsverzoek ingediend. Bij brief van vandaag, 17 november 2022, heeft Fenicie (kort gezegd) een allerlaatste voorstel gedaan aan de 5.1, 2, e dat zij tot en met 24 november 2022 gestand doet. Voor het geval de 5.1, 2, e geen van de voorstellen heeft geaccepteerd uiterlijk op 24 november 2022, heeft Fenicie de huurovereenkomst met de 5.1, 2, e opgezegd. In dat geval zal Fenicie de 5.1, 2, e in rechte betrekken en primair aan de rechtbank vragen de huurovereenkomst per direct te ontbinden, dan wel te verklaren dat deze is beëindigd door opzegging. Een kopie van de brieven van 14 oktober 2022 en van 17 november 2022 treft u bijgaand aan als **bijlage 2**.

Gelet op het voorgaande verzoekt Fenicie u van handhaving af te zien. Fenicie is bereid in redelijkheid alle maatregelen te treffen om de geluidsoverlast die de 5.1, 2, e ervaart te verhelpen, doch de 5.1, 2, e werkt nergens aan mee. Een deugdelijke belangenafweging valt in het voordeel van Fenicie uit.

Subsidiair verzoekt Fenicie u de begunstigingstermijn vast te stellen op 1 juni 2023, de eerst mogelijke datum waartegen de huurovereenkomst met de 5.1, 2, e kan worden opgezegd, een en ander conform het overleg met de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e .

Hoogachtend,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

de KONING VERGOUWEN advocaten

Per email verzonden: jungnam@croondavidovich.nl
Croon Davidovich Advocaten
T.a.v. aan de weledelgestrenge vrouwe mr. J.N. Heeringa
Herengracht 420
1017 BZ AMSTERDAM

Amsterdam, 17 november 2022

Onderwerp : Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie : D20220264
Uw referentie :

Geachte collega,

Tot op heden heb ik niet van u mogen vernemen naar aanleiding van mijn bijgaande brief van 14 oktober 2022.

Ondertussen heeft uw client de gemeente laten weten dat partijen niet tot een oplossing zijn gekomen en heeft hij een handhavingsverzoek gedaan, waarna de gemeente een voornemen tot handhaving heeft verzonden aan cliënten.

De gemeente heeft cliënten laten weten dat bij de vaststelling van de begunstigingstermijn rekening zal worden gehouden met de eventuele juridische stappen die zij ondernemen jegens uw client, wanneer deze als zienswijze op de handhavingsbrief ingediend worden.

De zienswijze termijn eindigt vandaag.

Hoewel uit de mededelingen van uw client aan de gemeente en het gebrek aan enige reactie van uw zijde op voornoemde brief van 14 oktober 2022 zou kunnen worden afgeleid dat uw client niet open staat voor een van de genoemde oplossingen, doen cliënten uw client hierbij zekerheidshalve een laatste voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, conform Optie 2 uit mijn brief van 14 oktober 2022.

Deze optie houdt in dat de geluidsoverlast die uw client ervaart wordt weggenomen door (box in box) isolatie van de door uw client gehuurde woning. Ter nadere concretisering van dit voorstel hebben cliënten (ondanks het gebrek aan getoonde interesse door uw client) een offerte opgevraagd voor de isolatiemaatregelen en metingen laten doen met verzoek om een toelichting te geven op ruimteverlies. De begeleidende e-mail met offerte van het ingeschakelde bedrijf (Easycell) treft u bijgaand aan. Gelet op de informatie die hieruit kan worden afgeleid, doen cliënten het navolgende voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor het gehuurde aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2:

Voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor het gehuurde aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2 (het gehuurde)

a. Het gehuurde op 2 hoog wordt geïsoleerd via het box in box systeem, in lijn met de offerte van Easycell van 8 november 2011.

b. Als gevolg van deze isolatiemaatregelen wordt de oppervlakte van het gehuurde (thans circa 88 m2), circa 4,1 m2 kleiner (circa 5%), waardoor de oppervlakte uitkomt op circa 84 m2.

c. Uw cliënt wordt gecompenseerd voor het ruimteverlies van 4,1 m2 (5%) door een permanente korting van 10% op de huidige huurprijs (€ 2.350,-), waardoor de huurprijs van de geïsoleerde woning neerkomt op € 2.115,- per maand.

d. De isolatiewerkzaamheden nemen 4 weken in beslag en de bouw- en afbouwwerkzaamheden nemen 2 maanden in beslag. Gedurende de totale isolatie- en verbouwingsperiode van 3 maanden, wordt de ruimte aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-4 kosteloos ter beschikking gesteld aan uw cliënt, terwijl voor het gehuurde op 11-2 geen huur verschuldigd is. De werkzaamheden kunnen starten zodra uw client hiermee instemt.

e. Cliënten compenseren - naar redelijkheid - de door uw cliënt mis te lopen B&B inkomsten gedurende de isolatie- en verbouwingstijd.

f. Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

g. Alle overige bepalingen van het huidige huurcontract blijven onverminderd van kracht.

h. Bovenstaande afspraken worden vastgelegd in een nieuwe huurovereenkomst voor de woning aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2.

Met dit voorstel wordt daadwerkelijk voorzien in een oplossing voor de geluidsisolatie. Hiermee doen cliënten hetgeen dat maximaal van hen als verhuurder kan worden verwacht. Hiermee wordt immers de geluidsoverlast weggenomen en wordt uw client volledig gecompenseerd voor de nadelige gevolgen voor hem als gevolg van de isolatiemaatregelen. Van uw client mag worden verwacht dat hij instemt met dit - alleszins redelijke - voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Cliënten zijn al een jaar in onderhandeling met uw client en inmiddels is het handhavingstraject opgestart. Gaarne verneem ik uiterlijk op **24 november 2022** de bevestiging dat uw client instemt met bovengenoemd voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Voorwaardelijke opzegging huurovereenkomst

Indien uw client weigert (tijdig) in te stemmen met dit voorstel, levert dit een grondslag op voor ontbinding van de huurovereenkomst, dan wel beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging.

Zoals vaker ter sprake gebracht, betwisten cliënten primair dat zij verplicht zijn maatregelen te treffen om de geluidsoverlast die uw client ervaart weg te nemen. Uw client heeft immers in de huurovereenkomst verklaard niet te zullen klagen over geluidsoverlast vanuit de ondergelegen horecazaak. Het accepteren van eventuele geluid/geuroverlast van hun ondergelegen horecazaak, was een absolute voorwaarde voor cliënten voor het aangaan van de huurovereenkomst met uw client en dit wist uw client. Cliënten menen dat de geluidsoverlast in onderhavige zaak geen gebrek oplevert en dat uw client tekortschiet in zijn verplichtingen als huurder / zich niet als goed huurder gedraagt door in strijd met de gemaakte afspraken te klagen over geluidsoverlast vanuit de horecazaak van cliënten en vervolgens iedere oplossing te weigeren. Dit geldt temeer gelet op het feit dat met uw client uitvoerig is gesproken over allerlei mogelijke oplossingen en dat uw client aanvankelijk heeft ingestemd met een verhuizing van 11-2 naar 11-4- indien zijn B&B-vergunning mee kan verhuizen (en hij gecompenseerd wordt voor de verhuiskosten). Naar aanleiding hiervan hebben cliënten en de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e van de gemeente alles op alles gezet om hiervoor medewerking te verkrijgen van de Afdeling vergunningen van de gemeente. Dit is uiteindelijk gelukt, maar toen ineens weigerde uw client mee te werken aan de verhuizing en weigert uw client

voorts ieder andere redelijke oplossing. Uw client handelt hiermee onrechtmatig jegens cliënten, althans de eisen van redelijkheid en billijkheid brengen met zich mee dat van cliënten niet langer kan worden gevergd de huurrelatie met uw client voor te zetten.

Meer subsidiair doen cliënten een beroep op dringend eigen gebruik, bestaande uit een renovatie (herindeling) van het pand die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Zoals bij uw client bekend, huren cliënten het hele pand aan het Kleine Gartmanplantsoen 11. Doordat uw client klaagt over geluidsoverlast doch iedere redelijke oplossing weigert, kan cliënte het pand niet deugdelijk exploiteren.

De corebusiness van cliënten is het exploiteren van de beneden gelegen horecazaak. Vanwege de klachten over geluidsoverlast en het handhavingsverzoek van uw client, is het onmogelijk om de horecazaak op normale wijze te exploiteren. Er kan nauwelijks muziek worden afgespeeld in de horecazaak. De ruimte op nummer 2 hoog is thans aan uw client verhuurd als woning, terwijl niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen die hiervoor gelden. De woonruimte op nummer 4 hoog wordt al bijna een jaar vrij gehouden voor uw client. Cliënten ontvangen geen huurinkomsten voor deze ruimte, terwijl zij wel de volle huur betalen aan de hoofdverhuurder. De exploitatie van de corebusiness van cliënte (een horecagelegenheid) op de begane grond kan derhalve niet langer worden gecombineerd met verhuur van het appartement op de tweede verdieping als reguliere woning. Het gebruik / de functie van de tweede verdieping dient te worden gestaakt. De tweede verdieping zal zo mogelijk bij de horecagelegenheid worden betrokken, bijvoorbeeld voor opslag en/of personeel. De vierde verdieping van het pand zal tegelijkertijd geschikt worden gemaakt voor verhuur als reguliere woning, door het aanbrengen van een isolerende vloer. Met deze wijziging van de indeling/gebruik van het pand en het treffen van isolatiemaatregelen, wordt een einde gemaakt aan de geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid en aan de in verband hiermee dreigende handhaving, wordt de tweede verdieping op meest efficiënte wijze gebruikt en kan de vierde verdieping als reguliere woning worden verhuurd. Aan uw client is passende vervangende woonruimte aangeboden (in hetzelfde pand op nummer 4 hoog), alsmede de wettelijke verhuiskostenvergoeding ad € 6.505,- (en daarnaast extra financiële compensatie van 2 x 7.500,- zie in mijn brief van 14 oktober 2022, Optie 1 "Verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog").

Volledigheidshalve merk ik voorts op dat isolatie van de horecaonderneming waarschijnlijk bouwtechnisch niet mogelijk is in verband met de fundering en de oude wanden en in ieder geval zeer kostbaar is. Uit bijgaande offerte blijkt dat het isoleren van de horecaonderneming circa € 650.000,- kost. Het isoleren van de horecagelegenheid vereist derhalve uitgaven die in de

gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van cliënten kunnen worden gevergd (in de zin van artikel 7:206 lid 1 BW).

Een kopie van deze (opzeggings)brief zal tevens aan uw client worden verstuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

de KONING VERGOUWEN advocaten

PRODUCTIE 1

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
amsterdam.nl/centrum

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST VERZONDEN
Fenicie Leidsestraat BV
Kleine-Gartmanplantsoen 11
1017 RP Amsterdam

Datum 03 NOV. 2022
Ons kenmerk Z2022-001378
Uw kenmerk
Behandeld door 5.1, 2, e, Toezicht & Handhaving, telnr 5.1, 2, e emailadres 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Kopie aan
Bijlage

Onderwerp Voornemen opleggen last onder dwangsom vanwege een overtreding van milieuregelgeving: overtreden wettelijke geluidsnormen met meer dan 10 dB(A)

Geachte directie,

U exploiteert op het adres Kleine_Gartmanplantsoen 11 in Amsterdam een inrichting die valt onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Voor uw inrichting hebben wij maatwerkvoorschriften (voorheen nadere eis genoemd) vastgesteld.

Inleiding

Het is ons bekend dat u niet alleen exploitant bent van de inrichting (horecazaak) op het adres Kleine-Gartmanplantsoen 11, maar dat u daarnaast ook verhuurder van de bovengelegen woningen bent. In die rol heeft u geprobeerd om de bewoner van Kleine-Gartmanplantsoen 11-2 te laten verhuizen naar Kleine-Gartmanplantsoen 11-4. Begin oktober 2022 is gebleken dat de bewoner van 11-2 momenteel niet op uw aanbod in wil gaan. De bewoner heeft daarop ook melding gedaan van geluidsoverlast van muziek afkomstig van uw inrichting. Op 15 oktober 2022 in de nacht heeft een geluidsmeting in de woning plaatsgevonden en daarbij is een overschrijding van de wettelijke geluidsnorm gemeten.
De afspraken in het huurcontract hebben niet tot gevolg dat wij meldingen van de bewoner buiten beschouwing kunnen laten. Vanuit de milieuwetgeving bezien is Kleine-Gartmanplantsoen 11-2 een woning met geluidgevoelige ruimten waarin muziekgeluid afkomstig van uw inrichting niet de wettelijke geluidsnormen mag overschrijden. De maatwerkvoorschriften die voor uw inrichting gelden dienen ook om dergelijke overschrijdingen te voorkomen. Nu de bewoner van 11-2 daar

Tijdens de controle voerden de toezichthouders een geluidsmeting uit volgens de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM 1999). Uit de meetresultaten blijkt dat inclusief correcties een waarde in de woning is gemeten van 50 dB(A). Dit betekent dat u de wettelijke geluidsnorm hebt overtreden met 25 dB(A).

Wij mogen handhavend optreden omdat u zich niet houdt aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Handhavingsstrategie muziekgeluid horeca
Vanaf 15 april 2018 geldt de Handhavingsstrategie muziekgeluid horeca (hierna: het stappenplan). Voor overtreding gelden de volgende stappen:

- **Stap 0: bestuurlijke waarschuwing:** voordat we een maatregel opleggen, geven we eerst een bestuurlijke waarschuwing. Dit kan anders zijn bij:
  - een excessieve situatie
  - verzwarende omstandigheden
  - cumulatie van overtredingen

  Dan kunnen we de waarschuwing overslaan en gelijk een maatregel opleggen.
- **Stap 1: opleggen van een last onder dwangsom**: als we na datum van verzending van dit besluit nogmaals dezelfde overtreding vaststellen, moet de exploitant een dwangsom betalen van minimaal € 2.500,- bij de eerstvolgende overtreding. Bij een tweede overtreding is dit minimaal € 5.000,-. De hoogte van de dwangsommen staan in het besluit.
- **Stap 2 en stap 3: inningsbesluiten**: omdat de exploitant niet of niet op tijd aan de last onder dwangsom voldeed, nemen we een besluit waarmee we de verbeurde dwangsombedragen kunnen innen.
- **Stap 4: intrekken van de exploitatievergunning voor 1 week**: de burgemeester trekt de exploitatievergunning voor 1 week in. Daarbij legt de burgemeester ook meteen een last onder bestuursdwang op. Dit betekent dat als de exploitant tijdens de aangegeven week niet vrijwillig de zaak gesloten houdt, de burgemeester de inrichting kan sluiten.
- **Stap 5: intrekken van de exploitatievergunning voor onbepaalde tijd**: de burgemeester trekt de exploitatievergunning in en legt ook meteen een last onder bestuursdwang op. Dit betekent dat als de exploitatie niet op de aangegeven datum stopt, de burgemeester de inrichting sluit.

Voornemen last onder dwangsom (stap 1):
Wanneer u de wettelijke geluidsnorm van artikel 2.17 Activiteitenbesluit met meer dan 10 dB(A) overschrijdt, passen wij geen coulance en geen waarschuwing (stap 0) toe. In die gevallen wordt direct stap 1 opgelegd. Deze situatie geldt voor u.

Wij zijn van plan u een last onder dwangsom op te leggen. Dat doen wij volgens artikel 18.2 Wet milieubeheer, artikel 2.17 Activiteitenbesluit, artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht.

De last houdt in dat als opnieuw geconstateerd wordt dat u in uw inrichting muziek draait op een geluidsniveau waarbij de wettelijke geluidsnorm van artikel 2.17 Activiteitenbesluit wordt overtreden, u een dwangsom verbeurt van € 2500,- bij de eerstvolgende constatering en van € 5.000,- bij de tweede constatering, tot een maximum bedrag van € 7.500,-.

Verjaringstermijn
De verjaringstermijn van het stappenplan is 1 jaar. Dit betekent dat als u de overtreding binnen 1 jaar na deze vaststelling nogmaals begaat, de volgende stap (stap 2) van het stappenplan zal gelden. Dat is de inning van het eerste dwangsombedrag.

Als u daarna binnen 1 jaar na vaststelling waarop stap 2 is toegepast opnieuw dezelfde overtreding begaat, zullen we het tweede dwangsombedrag invorderen (stap 3).

Als er 1 jaar verstreken is zonder dat u dezelfde overtreding nogmaals heeft begaan, begint u met een schone lei. Dit tenzij er redenen zijn om anders te handelen.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om de last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op twee manieren:

- Mail naar de behandelend ambtenaar, zie mailadres in het briefhoofd
- Bel met de behandelend ambtenaar, zie telefoonnummer in het briefhoofd

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,
namens deze,
Teammanager Procesuitvoering

5.1, 2, e

5.1, 2, e

vooralsnog zal blijven wonen is het ook noodzakelijk om te zorgen dat u volledig aan de maatwerkvoorschriften gaat voldoen. De verplichte limiter/geluidbegrenzer dient opnieuw afgeregeld en verzegeld te worden op de waardes die volgen uit het laatst goedgekeurde geluidsrapport, te weten een rapport van november 1995. Voornoemd geluidsrapport is niet meer actueel. De woning 11-2 is daarin niet meegenomen en sindsdien is de inrichting zelf ook groter geworden. Los van de limiter dient u derhalve ook een nieuw geluidsrapport op te gaan laten stellen om na te gaan welke geluidsniveaus u in de verschillende periodes (dag-, avond- en nachtperiode) u in uw inrichting kunt draaien aan muziek zonder dat daardoor de wettelijke geluidsnormen overschreden zullen worden. De gebruiksinspecteur heeft u hiervan ook al op de hoogte gebracht.

Voor het feit dat de wettelijke geluidsnormen op 15 oktober 2022 fors werden overschreden in de woning 11-2 zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen. Daarover gaat deze brief. In een andere brief zal u een termijn krijgen om de limiter/geluidbegrenzer opnieuw af te laten regelen en te verzegelen in afwachting van het nieuwe akoestisch rapport dat u op moet gaan laten stellen en daarna moet laten goedkeuren door de gemeente. Pas na goedkeuring van het nieuwe akoestische rapport kan de limiter vervolgens weer opnieuw afgeregeld en verzegeld gaan worden gebaseerd op de waardes uit dat nieuwe rapport.

Constatering
Op 15 oktober 2022 rond 00.49uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een geluidsmeting verricht in de woning op nummer 11-2. Na de geluidsmeting zijn de toezichthouders naar uw inrichting gegaan. Geconstateerd is dat de muziek die in de woning te horen was, dezelfde muziek was die in uw inrichting gedraaid werd. In de woning is een geluidsniveau gemeten van 40 dB(A). Daar komt een correctie bij van +10 dB(A) omdat de muziek in de woning te horen was. De gemeten waarde komt daarmee op 50 dB(A), terwijl in de nachtperiode een waarde van 25 dB(A) is toegestaan. De overschrijding komt dan uit op 25 dB(A). In uw inrichting hebben de toezichthouders gesproken met 5.1, 2, e , één van de leidinggevenden op het aanhangsel van uw Alcoholwetvergunning.

Welke regel(s) is/zijn overtreden
Uit de constatering blijkt dat u in uw inrichting versterkte muziek afspeelt. Dat betekent dat u zich moet houden aan de geluidsniveaus volgens artikel 2.17 Activiteitenbesluit.

<u>Geluidsnormen Activiteitenbesluit</u>
De geluidsnormen van artikel 2.17 Activiteitenbesluit zijn:

Dagperiode (07.00 uur - 19.00 uur):	50 dB(A) op de gevel van gevoelige gebouwen
	35 dB(A) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen
Avondperiode (19.00 uur tot 23.00 uur)	45 dB(A) op de gevel van gevoelige gebouwen
	30 dB(A) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen
Nachtperiode (23.00 uur tot 07.00 uur)	40 dB(A) op de gevel van gevoelige gebouwen
	25 dB(A) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen

de KONING VERGOUWEN advocaten

PRODUCTIE 2

deKONING VERGOUWENadvocaten

Per email verzonden: 5.1, 2, e @croondavidovich.nl
Croon Davidovich Advocaten
T.a.v. aan de weledelgestrenge vrouwe mr. 5.1, 2, e
Herengracht 420
1017 BZ AMSTERDAM

Amsterdam, 14 oktober 2022

Onderwerp : Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie : D20220264
Uw referentie :

Geachte collega,

Inleiding

Naar aanleiding van de rechtstreekse e-mail van uw cliënt aan mij, hebben cliënten gevraagd om een bespreking bij mij op kantoor.

Cliënten hebben het gevoel dat zij een richting op worden geduwd die niets meer te maken heeft met waar het eigenlijk om draait: een oplossing voor de overlast die uw cliënt stelt te ervaren van de onder zijn woning gelegen horecazaak van cliënten.

Met het voorstel dat uw cliënt thans doet wordt niet voorzien in een oplossing voor deze overlast. Uw cliënt probeert een slaatje te slaan uit de situatie en vraagt steeds weer meer.

Cliënten hebben besloten dat zij hierin niet langer mee gaan.

Zij willen terug naar de basis, en dus naar een oplossing voor de door uw cliënt gestelde geluidsoverlast. Meer kan van cliënte als verhuurder niet worden gevergd en is rechtens ook niet afdwingbaar door uw cliënt. Alle eerdere voorstellen die cliënten hiervoor hebben gedaan zijn hierbij komen te vervallen.

Volgens cliënten, heeft uw cliënt alle oplossingsrichtingen die daadwerkelijk zien op het verhelpen van geluidsoverlast voor uw cliënt inmiddels afgeschoten, zelfs de voorstellen die door hem zelf zijn gedaan. Teneinde ieder misverstand hierover te voorkomen, leg ik in hieronder 3 concrete voorstellen voor, op volgorde van de voorkeuren van cliënten. Uw cliënt kan (uitsluitend) kiezen uit deze 3 opties. Cliënten zijn niet langer bereid over meer verder te praten met uw cliënt.

Indien uw cliënt met geen van deze oplossingen instemt, en wel gaat klagen over geluidsoverlast, resteert niets anders dan de gang naar de rechter. In dat geval zien cliënten de procedure met vertrouwen tegemoet.

In dat geval zal primair worden gesteld dat geen sprake is van een gebrek (gelet op de uitsluiting van geur- en geluidsoverlast als gebrek in de huurovereenkomst). Indien wel sprake is van een gebrek zal worden geoordeeld dat cliënten al hetgeen hebben gedaan/voorgesteld dat redelijkerwijs van hen als verhuurder kan worden verwacht teneinde de gebreken te herstellen. De weigering van uw cliënt in te stemmen met de redelijke voorstellen van cliënt, terwijl hij wel blijft klagen over geluidsoverlast levert een opzeggingsgrond op. Cliënten zullen in dat geval een beroep doen op de weigering in te stemmen met een redelijk voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, alsmede op dringend eigen gebruik.

Cliënten hopen dat het niet tot procederen hoeft te komen en dat alsnog een schikking kan worden bereikt. Zij doen hiertoe de navolgende voorstellen:

Voorstellen verhelpen geluidsoverlast

Optie 1) Verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog

a) Uw cliënt verhuist van 2 hoog naar 4 hoog, met behoud van toestemming voor het gebruik van het gehuurde als B&B, de B&B vergunning verhuist met uw cliënt mee (hier kunnen we vanuit gaan gelet op de toezeggingen van de gemeente).

b) Uw cliënt ontvangt een huurkorting van € 600,- per maand op de (geïndexeerde) huur, (thans € 2.350,-), gedurende de eerste 3 jaar na de verhuizing en een huurkorting van € 300,- per maand gedurende de daarop volgende 3 jaar na de verhuizing. Vanaf het 7e jaar na de verhuizing vervalt de huurkorting. De huurkorting geldt zolang cliënten onderhuurder zijn.

c) De badkamer op 4 hoog wordt op kosten van cliënten aangepast (ten behoeve van het gebruik van het gehuurde als B&B). Of huurder krijgt eenmalige een vergoeding van € 7.500,- om zelf voor de aanpassing te zorgen

d) Uw cliënt ontvangt de wettelijke verhuiskostenvergoeding ad € 6.505,-

e) Uw cliënt ontvangt extra financiële compensatie ad € 7.500,-

f) Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Deze optie heeft de voorkeur van cliënten. Met deze optie wordt de geluidsoverlast daadwerkelijk weggenomen en komt de ruimte op de tweede verdieping beschikbaar ten behoeve van de horecazaak van cliënten, bijvoorbeeld ten behoeve van personeel. Deze optie is ook het meest in lijn met de afspraken die cliënten hebben gemaakt als oplossing voor de geluidsoverlast. Hoewel uw cliënt andere grondslagen hanteert voor de financiële compensatie genoemd onder punt 1) d en 1) e komt het totaalbedrag nagenoeg overeen met het voorstel dat uw cliënt heeft gedaan als financiële compensatie bij een verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog (het is zelfs een paar honderd euro hoger in het voorstel van cliënt).

Optie 2) <u>Geluidsisolatie (box in box) 2 hoog</u>

a) Het gehuurde op 1 hoog wordt geïsoleerd via het box in box systeem.

b) Uw cliënt wordt gecompenseerd voor het ruimteverlies door een permanente korting op de huurprijs naar evenredigheid van het ruimteverlies.

c) Gedurende de verbouwingstijd (van naar schatting 1,5 maand) wordt de ruimte op 4 hoog kosteloos ter beschikking gesteld aan uw cliënt, terwijl voor het gehuurde geen huur verschuldigd is.

d) Cliënten compenseren - naar redelijkheid - de door uw cliënt mis te lopen B&B inkomsten gedurende de verbouwingstijd.

e) Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Pas tijdens voornoemde bespreking met cliënten werd het voor mij duidelijk dat het mogelijk is het gehuurde op 2 hoog voldoende te isoleren om geluidsoverlast vanuit de ondergelegen horecazaak te voorkomen. Ook bij deze optie wordt daadwerkelijk voorzien in een oplossing voor de geluidsisolatie. Cliënten hebben geen aandacht geschonken aan deze optie omdat uw cliënt hierin geen interesse had. Indien uw cliënt evenwel alsnog geïnteresseerd is in deze optie, zullen cliënten metingen laten doen om het percentage ruimteverlies als gevolg van het box in box systeem te kunnen vaststellen en daarmee het percentage (permanente) huurkorting.

Ik merk hierbij op deze optie het meest in lijn is met de wettelijke verplichtingen voor een verhuurder. Hiermee worden immers de "gebreken" aan het gehuurde verholpen. Als uw cliënt geïnteresseerd is in deze optie, zullen cliënten laten vaststellen wat het ruimteverlies is indien de hele woning wordt geïsoleerd. Desgewenst kan uw cliënt er ook voor kiezen om (bijvoorbeeld) alleen de slaapkamers te isoleren, in welk geval cliënten zullen laten vaststellen wat het ruimteverlies is bij alleen het box in box systeem in de slaapkamer. De kosten voor deze optie bedragen overigens circa € 50.000,-. Cliënten zijn bereid deze kosten te maken als hiermee een oplossing wordt bereikt.

Optie 3) <u>De ruimte op 4 hoog wordt verhuurd aan de vriendin van uw cliënt</u>

a) Uw cliënt blijft in het gehuurde op 2 hoog wonen tegen de reguliere huurprijs ad € 2.350,- en zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

b) De woning op 4 hoog wordt door cliënten verhuurd aan de vriendin van uw cliënt tegen de reguliere huurprijs.

c) De vriendin van uw cliënt krijgt toestemming van cliënten om de woning te gebruiken als B&B (het aanvragen van een B&B-vergunning komt voor rekening en risico van de vriendin van uw cliënt, cliënten zullen hieraan de vereiste medewerking verlenen).

d) De vriendin van uw cliënt krijgt toestemming de badkamer van 4 hoog (op haar kosten) aan te passen.

e) Aanvankelijk wordt een huurovereenkomst met de vriendin van uw cliënt aangegaan voor de duur van 6 maanden.

f) Na 6 maanden wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd, onder de voorwaarde dat de vriendin van uw cliënt verklaart dat zij niet zal klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Deze optie is door uw cliënt ter sprake gebracht. Hiermee zou indirect worden voorzien in een oplossing voor de geluidsoverlast. Uw cliënt zou in de weekenden bij zijn vriendin op 4 hoog kunnen slapen. Over financiële compensatie bij deze optie is destijds niets afgesproken en hiertoe zijn cliënten ook niet bereid. Cliënten verliezen bij deze optie een extra verdieping. Zij verhuren de woning op 4 hoog in dat geval tegen nagenoeg dezelfde huur als die cliënten aan de hoofdverhuurder betalen, terwijl zij de woning tegen een hogere huurprijs kunnen verhuren aan een derde. Deze optie heeft niet de voorkeur van cliënten, doch als hiermee een oplossing wordt bereikt - die waterdicht is voor wat betreft het voorkomen van klachten door uw cliënt en/of zijn vriendin, ook als de B&B-vergunning wordt geweigerd - zijn zij hiertoe wel bereid, zij het (strikt) onder deze voorwaarden. Zoals gezegd is een dergelijke oplossing waarbij door cliënten een extra ruimte moet worden verhuurd geenszins afdwingbaar.

Cliënten hechten eraan op te merken dat zij 4 hoog vrij hebben gehouden voor uw cliënt, thans al bijna 1 jaar. Hierdoor hebben cliënten schade geleden in de vorm van gederfde huurinkomsten waarvoor zij uw cliënt aansprakelijk houden voor het geval niet alsnog een oplossing in der minne wordt bereikt.

Met het voorgaande geven cliënten drie alleszins redelijke opties voor een oplossing van onderhavige situatie. Graag verneem ik van uw cliënt of hij gebruik wenst te maken van een van de opties.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

de KONING VERGOUWEN advocater

Per email verzonden: jungnam@croondavidovich.nl
Croon Davidovich Advocaten
T.a.v. aan de weledelgestrenge vrouwe mr. 5.1, 2, e
Herengracht 420
1017 BZ AMSTERDAM

Amsterdam, 17 november 2022

Onderwerp	: Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie	: D20220264
Uw referentie	:

Geachte collega,

Tot op heden heb ik niet van u mogen vernemen naar aanleiding van mijn bijgaande brief van 14 oktober 2022.

Ondertussen heeft uw client de gemeente laten weten dat partijen niet tot een oplossing zijn gekomen en heeft hij een handhavingsverzoek gedaan, waarna de gemeente een voornemen tot handhaving heeft verzonden aan cliënten.

De gemeente heeft cliënten laten weten dat bij de vaststelling van de begunstigingstermijn rekening zal worden gehouden met de eventuele juridische stappen die zij ondernemen jegens uw client, wanneer deze als zienswijze op de handhavingsbrief ingediend worden.

De zienswijze termijn eindigt vandaag.

Hoewel uit de mededelingen van uw client aan de gemeente en het gebrek aan enige reactie van uw zijde op voornoemde brief van 14 oktober 2022 zou kunnen worden afgeleid dat uw client niet open staat voor een van de genoemde oplossingen, doen cliënten uw client hierbij zekerheidshalve een laatste voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, conform Optie 2 uit mijn brief van 14 oktober 2022.

Deze optie houdt in dat de geluidsoverlast die uw client ervaart wordt weggenomen door (box in box) isolatie van de door uw client gehuurde woning. Ter nadere concretisering van dit voorstel hebben cliënten (ondanks het gebrek aan getoonde interesse door uw client) een offerte opgevraagd voor de isolatiemaatregelen en metingen laten doen met verzoek om een toelichting te geven op ruimteverlies. De begeleidende e-mail met offerte van het ingeschakelde bedrijf (Easycell) treft u bijgaand aan. Gelet op de informatie die hieruit kan worden afgeleid, doen cliënten het navolgende voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor het gehuurde aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2:

Voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor het gehuurde aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2 (het gehuurde)

a. Het gehuurde op 2 hoog wordt geïsoleerd via het box in box systeem, in lijn met de offerte van Easycell van 8 november 2011.

b. Als gevolg van deze isolatiemaatregelen wordt de oppervlakte van het gehuurde (thans circa 88 m2), circa 4,1 m2 kleiner (circa 5%), waardoor de oppervlakte uitkomt op circa 84 m2.

c. Uw cliënt wordt gecompenseerd voor het ruimteverlies van 4,1 m2 (5%) door een permanente korting van 10% op de huidige huurprijs (€ 2.350,-), waardoor de huurprijs van de geïsoleerde woning neerkomt op € 2.115,- per maand.

d. De isolatiewerkzaamheden nemen 4 weken in beslag en de bouw- en afbouwwerkzaamheden nemen 2 maanden in beslag. Gedurende de totale isolatie- en verbouwingsperiode van 3 maanden, wordt de ruimte aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-4 kosteloos ter beschikking gesteld aan uw cliënt, terwijl voor het gehuurde op 11-2 geen huur verschuldigd is. De werkzaamheden kunnen starten zodra uw client hiermee instemt.

e. Cliënten compenseren - naar redelijkheid - de door uw cliënt mis te lopen B&B inkomsten gedurende de isolatie- en verbouwingstijd.

f. Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

g. Alle overige bepalingen van het huidige huurcontract blijven onverminderd van kracht.

h. Bovenstaande afspraken worden vastgelegd in een nieuwe huurovereenkomst voor de woning aan het Kleine Gartmanplantsoen 11-2.

Met dit voorstel wordt daadwerkelijk voorzien in een oplossing voor de geluidsisolatie. Hiermee doen cliënten hetgeen dat maximaal van hen als verhuurder kan worden verwacht. Hiermee wordt immers de geluidsoverlast weggenomen en wordt uw client volledig gecompenseerd voor de nadelige gevolgen voor hem als gevolg van de isolatiemaatregelen. Van uw client mag worden verwacht dat hij instemt met dit - alleszins redelijke - voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Cliënten zijn al een jaar in onderhandeling met uw client en inmiddels is het handhavingstraject opgestart. Gaarne verneem ik uiterlijk op **24 november 2022** de bevestiging dat uw client instemt met bovengenoemd voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Voorwaardelijke opzegging huurovereenkomst

Indien uw client weigert (tijdig) in te stemmen met dit voorstel, levert dit een grondslag op voor ontbinding van de huurovereenkomst, dan wel beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging.

Zoals vaker ter sprake gebracht, betwisten cliënten primair dat zij verplicht zijn maatregelen te treffen om de geluidsoverlast die uw client ervaart weg te nemen. Uw client heeft immers in de huurovereenkomst verklaard niet te zullen klagen over geluidsoverlast vanuit de ondergelegen horecazaak. Het accepteren van eventuele geluid/geuroverlast van hun ondergelegen horecazaak, was een absolute voorwaarde voor cliënten voor het aangaan van de huurovereenkomst met uw client en dit wist uw client. Cliënten menen dat de geluidsoverlast in onderhavige zaak geen gebrek oplevert en dat uw client tekortschiet in zijn verplichtingen als huurder / zich niet als goed huurder gedraagt door in strijd met de gemaakte afspraken te klagen over geluidsoverlast vanuit de horecazaak van cliënten en vervolgens iedere oplossing te weigeren. Dit geldt temeer gelet op het feit dat met uw client uitvoerig is gesproken over allerlei mogelijke oplossingen en dat uw client aanvankelijk heeft ingestemd met een verhuizing van 11-2 naar 11-4- indien zijn B&B-vergunning mee kan verhuizen (en hij gecompenseerd wordt voor de verhuiskosten). Naar aanleiding hiervan hebben cliënten en de heer Marcel Overbeek van de gemeente alles op alles gezet om hiervoor medewerking te verkrijgen van de Afdeling vergunningen van de gemeente. Dit is uiteindelijk gelukt, maar toen ineens weigerde uw client mee te werken aan de verhuizing en weigert uw client

voorts ieder andere redelijke oplossing. Uw client handelt hiermee onrechtmatig jegens cliënten, althans de eisen van redelijkheid en billijkheid brengen met zich mee dat van cliënten niet langer kan worden gevergd de huurrelatie met uw client voor te zetten.

Meer subsidiair doen cliënten een beroep op dringend eigen gebruik, bestaande uit een renovatie (herindeling) van het pand die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Zoals bij uw client bekend, huren cliënten het hele pand aan het Kleine Gartmanplantsoen 11. Doordat uw client klaagt over geluidsoverlast doch iedere redelijke oplossing weigert, kan cliënte het pand niet deugdelijk exploiteren.

De corebusiness van cliënten is het exploiteren van de beneden gelegen horecazaak. Vanwege de klachten over geluidsoverlast en het handhavingsverzoek van uw client, is het onmogelijk om de horecazaak op normale wijze te exploiteren. Er kan nauwelijks muziek worden afgespeeld in de horecazaak. De ruimte op nummer 2 hoog is thans aan uw client verhuurd als woning, terwijl niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen die hiervoor gelden. De woonruimte op nummer 4 hoog wordt al bijna een jaar vrij gehouden voor uw client. Cliënten ontvangen geen huurinkomsten voor deze ruimte, terwijl zij wel de volle huur betalen aan de hoofdverhuurder. De exploitatie van de corebusiness van cliënte (een horecagelegenheid) op de begane grond kan derhalve niet langer worden gecombineerd met verhuur van het appartement op de tweede verdieping als reguliere woning. Het gebruik / de functie van de tweede verdieping dient te worden gestaakt. De tweede verdieping zal zo mogelijk bij de horecagelegenheid worden betrokken, bijvoorbeeld voor opslag en/of personeel. De vierde verdieping van het pand zal tegelijkertijd geschikt worden gemaakt voor verhuur als reguliere woning, door het aanbrengen van een isolerende vloer. Met deze wijziging van de indeling/gebruik van het pand en het treffen van isolatiemaatregelen, wordt een einde gemaakt aan de geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid en aan de in verband hiermee dreigende handhaving, wordt de tweede verdieping op meest efficiënte wijze gebruikt en kan de vierde verdieping als reguliere woning worden verhuurd. Aan uw client is passende vervangende woonruimte aangeboden (in hetzelfde pand op nummer 4 hoog), alsmede de wettelijke verhuiskostenvergoeding ad € 6.505,- (en daarnaast extra financiële compensatie van 2 x 7.500,- zie in mijn brief van 14 oktober 2022, Optie 1 "Verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog").

Volledigheidshalve merk ik voorts op dat isolatie van de horecaonderneming waarschijnlijk bouwtechnisch niet mogelijk is in verband met de fundering en de oude wanden en in ieder geval zeer kostbaar is. Uit bijgaande offerte blijkt dat het isoleren van de horecaonderneming circa € 650.000,- kost. Het isoleren van de horecagelegenheid vereist derhalve uitgaven die in de

gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van cliënten kunnen worden gevergd (in de zin van artikel 7:206 lid 1 BW).

Een kopie van deze (opzeggings)brief zal tevens aan uw client worden verstuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e